

**PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK
DALAM JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS KANTOR NOTARIS DI SURAKARTA)**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :
Yoga Satria Nugroho
NIM : C.100.140.173

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final flourish.

(DARSONO, SH., M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK
DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi kasus kantor notaris di surakarta)**

Oleh :

Yoga Satria Nugroho
NIM : C100140173

Telah dipertahankan di depan oleh Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada Hari Kamis 31 Januari 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Darsono, S.H., M.H.

: (.....)

(Ketua Dewan Penguji)

2. Septarina Budiwati, S.H., M.H.

: (.....)

(Sekertaris I Dewan Penguji)

3. Dr. Shallman, S.H., S.E., M.M., M.Kn

: (.....)

(Anggota II Dewan Penguji)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.H.

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yoga Satria Nugroho

NIM : C100140173

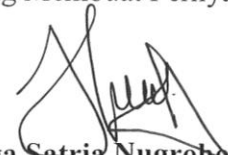
Alamat : Demangan RT 01/RW02, Jimus, Polanharjo, Klaten

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 10 Januari 2019

Yang Membuat Pernyataan,


Yoga Satria Nugroho
C.100.140.173

MOTTO

Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain).

Dan hanya kepada Tuhanmu lah engkau berharap.”

(QS. Al-Insyirah, 6-8)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Semoga kita selalu dalam lindungan cinta, kasih dan ampunanya Amiin
2. Terima kasih kepada Alm Bapak Suparno, Semoga beliau bangga terhadap apa yang diraih anaknya selama ini, Semoga beliau tenang disisinya. dan Ibu Erni Setyaningsih, orang tua yang saya cinta dan sayangi, yang selama ini tidak henti-hentinya memberikan dukungan kepada saya.
3. Kakak saya Ryo Cahya Ardana & yang telah memberikan dorongan, spirit dan motivasi kepadaku.
4. Kepada Saudara Kandung saya yang juga memberikan dukungan terhadap saya
5. Kepada Keluarga Besar Siswo Sarjono yang memberikan dukungan terhadap saya
6. Kepada sahabat-sahabat saya Novum 2014 dan teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta dan yang telah memberikan saran, kritik, masukan dan dukungannya terhadap saya.
7. Kepada Organisasi Novum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah banyak memberikan Ilmu kepada saya
8. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK

DALAM JUAL BELI TANAH

(Studi kasus kantor notaris di surakarta)

ABSTRAK

(Yoga Satria Nugroho dan C100140173), Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah” (*Studi Kasus Kantor Notaris Di Surakarta*), Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta 2018.

Tujuan penelitian ini, yaitu; a) Untuk mengetahui proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di notaris; b) Untuk mengetahui prosedur balik nama sertifikat di notaris. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu untuk memberikan gambaran seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang kebijakan penerapan peraturan yang ada. Hasil Penelitian yang diperoleh adalah prosedur balik nama sertifikat tanah pada jual beli telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa; “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Kendala pada saat balik nama diantaranya adalah a) Pengertian sertifikat ganda atas tanah; b) Penerbitan sengketa sertifikat pengganti; c) tidak pernah membayarkan pajak bumi; d) Ketidak sesuaian antara nama dalam sertifikat dengan identitas dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual. Berdasarkan beberapa kasus mengenai sertipikat hak atas tanah terungkap bahwasanya terhadap penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertipikat data-datanya tidak benar atau telah dipalsukan. Penerbitan suatu sertipikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluwarsa, bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif. Sertifikat semacam ini harus semestinya dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku.

Kata Kunci : Sertifikat Hak Atas Tanah, Sengketa Hak Atas Tanah, Proses Penyelesaian Hukum Litigasi dan Non Litigasi

ABSTRACT

(Yoga Satria Nugroho dan C100140173), *Implementation of Behind the Name of the Right of Ownership Certificate in Land Purchase "(Case Study of Notary Office in Surakarta), Faculty of Law, University of Muhammadiyah Surakarta 2018.*

The purpose of this study, namely; a) To find out the process of returning the name of the certificate of ownership in the sale and purchase of land in the notary; b) To find out the procedure behind the name of the certificate in the notary. The method of approach used in this study is an empirical juridical approach. The type of research used is descriptive, namely to provide a detailed description as possible in a systematic and comprehensive manner regarding the policy of implementing existing regulations. The research results obtained are procedures for renaming land certificates on buying and selling according to the provisions of Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 stipulating that; "Transition of land rights and ownership rights over apartment units through buying and selling, exchanges, grants, income in the company and other legal deeds, unless the transfer of rights through auction can only be registered if proven by the deed made by the PPAT according to provisions of applicable laws and regulations ". Constraints at the time of turning the name include a) Definition of double certificates on land; b) Issuance of substitute certificate disputes; c) never pay earth tax; d) Disagreement between the name in the certificate and the identity in the Seller Identity Card (KTP).Based on several cases regarding the certificate of land rights it was revealed that the issuance of certificates by the Land Office which turned out that the evidences as the basis for issuing certificates of data were incorrect or had been falsified. The issuance of a certificate is a process that requires the participation of several other agencies involved in issuing certificates that are needed as the basis of rights, for example, the certificate is not spared from forgery, expiration, and sometimes even incorrect or fictitious. This certificate must be canceled and declared invalid.

Keywords: Certificate of Land Rights, Land Rights Disputes, Process

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SAW, karena atas Rahmat-Nya Penulis telah berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan mengambil judul: **“Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Kantor Notaris Di Surakarta)”** sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana di bidang Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Kami menyadari atas keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang penulis miliki ini tentunya. Oleh sebab itu penulis dalam menyusun skripsi ini dibantu dan dibimbing dari beberapa pihak, maka dengan penuh kerendahan hati, penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT atas segala Ridho dan Rahmat-Nya.
2. Bapak Sofyan Anif, Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh studi di Universitas Muhammadiyah Surakarta
3. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Darsono S.H., M.H., selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penulisan Skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan selama penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
6. Bapak dan Ibu para karyawan Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Surakarta
7. Bapak dan Ibu Para Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
8. Alm Bapak Suparno semoga beliau bangga, atas pencapaian saya.
9. Ibuku Erni Setyaningsih yang selalu sabar memberikan segala upaya dalam membesarkan dan membimbing saya menjadi seseorang yang lebih baik. Semoga selalu dalam lindungan Allah SWT Amiin.
10. Teman-teman seperjuangan skripsi satu bimbingan Bapak Darsono S.H., M.H. yang selalu memberikan masukan dan saran terhadap tulisan saya sehingga tulisan saya dapat terselesaikan dengan baik.
11. Teman-temanku semua yang tidak dapat aku sebutkan satu persatu.
12. Semua pihak yang telah berjasa baik moril maupun materiil dalam penyusunan skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Besar harapan penulis semoga hasil yang sangat sederhana ini dapat bermanfaat bagi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta khususnya dan para pembaca umumnya.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Surakarta, 10 Januari 2019
Penulis

Yoga Satria Nugroho
C100140173

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Pemikiran	8
F. Metode penelitian	11
G. Sistematika Penulisan	14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah	16
B. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah	17
C. Tinjauan Peralihan Hak Atas Tanah	28
D. Tinjauan Sertifikat Hak Atas Tanah	31
E. Sengketa Tanah	35

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Surakarta	38
B. Kendala-Kendala Yang Sering Terjadi Pada Saat Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Notaris Surakarta	51

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	62
B. Saran	65

DAFTAR PUSTAKA